

Cour de cassation

Chambre civile 1

Audience publique du 7 novembre 2018

N° de pourvoi: 17-26.149

ECLI:FR:CCASS:2018:C101022

Publié au bulletin

Rejet

Mme Batut (président), président

SCP Alain Bénabent , SCP Bouzidi et Bouhanna, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Toulouse, 31 mai 2017), que M. X... et Mme Y... se sont mariés sans contrat préalable ; que, par acte du 16 avril 1975, le mari a reçu en donation-partage la nue-propriété de biens immobiliers dont ses parents se sont réservé l'usufruit leur vie durant ; qu'il a payé au moyen de deniers communs la soulte mise à sa charge à ce titre ; qu'il est devenu plein propriétaire du bien au décès du dernier de ses parents ; qu'après le prononcé de leur divorce, des difficultés sont survenues entre les époux pour le règlement de leurs intérêts patrimoniaux ;

Sur le premier moyen, pris en sa première branche, et sur le second moyen, ci-après annexés :

Attendu que ces griefs ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Sur la seconde branche du premier moyen :

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt de dire qu'il est redevable envers la communauté d'une récompense de 339 127,37 euros au titre du financement de la soulte due par lui en exécution de la donation-partage du 16 avril 1975, alors selon le moyen qu'il résulte de l'article 1469, alinéa 3, du code civil que, lorsque la récompense doit être égale au profit

subsistant, le profit subsistant représente l'avantage réellement procuré au fonds emprunteur, celui-ci se détermine d'après la proportion dans laquelle les fonds empruntés à la communauté ont contribué au financement de l'acquisition ou de l'amélioration du bien propre ; qu'il en résulte que lorsque les fonds empruntés ont permis l'acquisition de parts indivises en nue-propiété le profit subsistant doit être calculé sur la seule valeur en nue-propiété du bien ; qu'en relevant que la valeur globale de la propriété objet de la donation-partage de 1975 s'élève en pleine propriété au regard des prix d'aliénation et de la valeur actuelle des parcelles restant propriété de M. X... à la somme de 715 931 euros, que le fait que les donateurs se soient réservés l'usufruit des biens donnés jusqu'au décès du dernier vivant d'entre eux n'a pas pour incidence de modifier le calcul de la récompense, que bénéficiaire de la nue-propiété, M. X... est devenu plein propriétaire des biens donnés au décès du dernier de ses parents et le profit subsistant pour lui, au jour de la liquidation, de cette donation-partage correspond bien à la valeur en pleine propriété des biens donnés, pour décider que dès lors le profit subsistant pour M. X..., au jour de la liquidation, de la valeur empruntée à la communauté pour financer l'acquisition par le paiement de la soulte des biens donnés dont il est devenu plein propriétaire s'établit, au regard des valeurs en pleine propriété tant à l'époque de la donation qu'à l'époque de la liquidation, à Valeur empruntée (27 441 euros) x Valeur actualisée des biens donnés en pleine propriété (715 931 euros) / Valeur en pleine propriété des biens donnés à l'époque de la donation-partage (57 930,63 euros) soit 339 127,37 euros, quand seule la valeur en nue-propiété des biens devait être prise en compte pour calculer le profit subsistant, peu important que M. X... soit devenu plein propriétaire par consolidation suite au décès des donateurs, la cour d'appel qui s'est fondée sur la valeur des biens en pleine propriété pour calculer le profit subsistant, a ainsi alloué une récompense d'un montant supérieur à l'avantage réellement procuré au fonds emprunteur et elle a violé le texte susvisé ;

Mais attendu qu'il résulte de l'article 1469, alinéa 3, du code civil que, lorsque des fonds de la communauté ont servi à acquérir ou à améliorer un bien qui se retrouve, au jour de la liquidation de celle-ci, dans le patrimoine propre de l'un des époux, le profit subsistant, auquel la récompense due à la communauté ne peut être inférieure, doit se déterminer d'après la proportion dans laquelle les fonds empruntés à la dite communauté ont contribué au financement de l'acquisition ; que le profit subsistant représente l'avantage réellement procuré au fonds emprunteur ;

Attendu qu'il s'ensuit que dans le cas où la communauté a payé la soulte due par un époux ayant reçu un bien en nue-propiété en donation-partage, qui se retrouve, au jour de la liquidation de la communauté, du fait du décès de l'usufruitier, en pleine-propiété dans le patrimoine emprunteur, il convient de calculer d'abord la contribution du patrimoine créancier à l'acquisition du bien donné en nue-propiété, puis de reporter cette fraction sur la valeur en pleine propriété de ce bien au jour de la liquidation ;

Que si, en prenant en compte, pour le calcul du profit subsistant, la valeur en pleine propriété des biens donnés, tant au jour de leur acquisition qu'à celui de la liquidation, la cour d'appel a évalué de façon erronée la récompense due à la communauté, le résultat auquel elle parvient est nécessairement identique à celui qui aurait été obtenu à partir du calcul tout aussi inexact fondé sur la seule valeur des biens en nue-propiété, dans la proportion initiale de celle-ci, de sorte que M. X... est sans intérêt à la cassation de cette disposition qui ne lui fait pas grief ; que le moyen n'est pas recevable ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. X... au dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du sept novembre deux mille dix-huit.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Bouzidi et Bouhanna, avocat aux Conseils, pour M. X...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

LE POURVOI REPROCHE A L'ARRÊT ATTAQUÉ D'AVOIR, infirmant le jugement de ce chef, dit que Serge X... est redevable envers la communauté d'une récompense de 339.127,37 € au titre du financement de la soulte due par lui en exécution de la donation-partage du 16 avril 1975 ;

AUX MOTIFS QUE Selon les dispositions de l'article 1437 du code civil toutes les fois qu'il est pris sur la communauté une somme soit pour acquitter les dettes ou charges personnelles à l'un des époux, telles que le prix ou partie du prix d'un bien à lui propre ou le rachat des services fonciers, soit pour le recouvrement ou l'amélioration de ses biens personnels, et généralement toutes les fois que l'un des deux époux a tiré un profit personnel des biens de la communauté, il en doit récompense ; qu'en application des dispositions de l'article 1469 du même code, « la récompense est, en général, égale à la plus faible des deux sommes que représentent la dépense faite et le profit subsistant. Elle ne peut toutefois être moindre que la dépense faite quand celle-ci était nécessaire. Elle ne peut être moindre que le profit subsistant, quand la valeur empruntée a servi à acquérir, à conserver ou à améliorer un bien qui se retrouve, au jour de la liquidation de la communauté, dans le patrimoine emprunteur. Si le bien acquis, conservé ou amélioré a été aliéné avant la liquidation, le profit est évalué au jour de l'aliénation ; si un nouveau bien a été subrogé au bien aliéné, le profit est évalué sur ce nouveau bien ». a) Sur la récompense due à la communauté par Serge X... au titre du paiement de la soulte due par lui en exécution de l'acte de donation partage du 16 avril 1975 ; que selon acte de donation partage du 16 avril 1975 Serge X... s'est vu attribuer par ses parents la nue-propriété d'une propriété rurale sise commune de [...], comprenant maison d'habitation, dépendances d'exploitation et terres en diverses natures de cultures, cadastrée section [...] et [...] d'une superficie totale de 15 ha 22 a et 80 ca d'une valeur

déclarée à l'acte en pleine propriété de 360.000 francs, ainsi que la nue-propriété d'une maison d'habitation avec ses dépendances et terrain attenant cadastrée commune de [...] section [...] pour 7 ares dix centiares, pour une valeur déclarée à l'acte en pleine propriété de 20.000 francs, soit une valeur en pleine propriété des biens donnés à l'époque de la donation-partage de 380.000 francs (57.930,63 €) ; qu'en contrepartie de cette attribution Serge X... s'est trouvé redevable envers chacune de ses deux soeurs d'une soulte de 90.000 francs, soit 180.000 francs au total (27.441 €) dont il est admis qu'elle a été réglée au moyen de deniers communs ; qu'aux termes de cet acte de donation partage les donateurs se sont réservés l'usufruit des biens immobiliers donnés leur vie durant et jusqu'au décès du dernier d'entre eux ; qu'il résulte du rapport d'expertise qu'entre janvier 2007 et octobre 2014 Serge X... a vendu un certain nombre des biens immobiliers objets de la donation-partage susvisée ; que l'expert retient à ce titre un prix de cession global de 516.931 € ; que dans ces ventes est comptabilisé le produit de la vente réalisée par Serge X... à l'EARL DES FONTANILLES le 24 juin 2014 pour 58.581 €, vente incluant une parcelle [...] non constructible et une parcelle [...] constructible dont l'expert indique que le prix aurait été fixé pour cette dernière à 33.528 € ; que le 7 octobre 2014 l'EARL DES FONTANILLES a revendu à la SCI ARAGO la parcelle [...] pour 58.249 €, soit 24.721 € de plus que lors de son acquisition du mois de juin précédent ; que cela étant, c'est bien le prix de l'aliénation par le débiteur de la récompense qui doit être pris en compte aux termes de l'article 1469 alinéa 3 susvisé et non celui obtenu lors d'une revente par l'acquéreur de ce dernier ; qu'en conséquence, seul le prix de vente de 58.581 € doit être intégré dans la valorisation des biens aliénés par Serge X... ; que par ailleurs, l'expert indique en page 17 de son rapport qu'au-delà des biens vendus par Serge X..., il reste propriétaire d'un certain nombre de parcelles non bâties correspondant pour 9,8645 ha au solde des terrains objets de la donation-partage de 1975 ; que ces parcelles sont pour partie en zone agricole pour 9 ha 36 a 45 ca, évaluées sur la base de 6.000 €/hectare, non discuté, soit 59.000 €, et pour 5.000 m² en zone constructible UC dont le prix au m² a été retenu par l'expert à hauteur de 28 €/le m² au regard des valeurs comparatives du marché énoncées en page 19 du rapport, non sérieusement remises en cause, soit une valeur actuelle de 140.000 € ; qu'à la valeur ci-dessus retenue de 516.931 € doit donc s'ajouter celle de 199.000 € ; que la valeur globale de la propriété objet de la donation-partage de 1975 s'élève donc en pleine propriété au regard des prix d'aliénation et de la valeur actuelle des parcelles restant propriété de Serge X... à la somme de 715.931 € ; que le fait que les donateurs se soient réservés l'usufruit des biens donnés jusqu'au décès du dernier vivant d'entre eux n'a pas pour incidence de modifier le calcul de la récompense ; que bénéficiaire de la nue-propriété, Serge X... est devenu plein propriétaire des biens donnés au décès du dernier de ses parents et le profit subsistant pour lui, au jour de la liquidation, de cette donation partage correspond bien à la valeur en pleine propriété des biens donnés ; que par ailleurs les droits et prélèvements sociaux (impôts sur la plus-value) que Serge X... a dû acquitter à l'occasion de la vente de tout ou partie de ces biens lui incombent exclusivement en qualité de propriétaire et sont étrangers au calcul de la récompense ; qu'aucune déduction ne peut être opérée à ce titre au détriment de la communauté, non propriétaire ; que dès lors le profit subsistant pour Serge X..., au jour de la liquidation, de la valeur empruntée à la communauté pour financer l'acquisition par le paiement de la soulte des biens donnés dont il est devenu plein propriétaire s'établit, au regard des valeurs en pleine propriété tant à l'époque de la donation qu'à l'époque de la liquidation, à : Valeur empruntée (27.441 €) x valeur actualisée des biens donnés en pleine propriété (715.931 €) / Valeur en pleine propriété des biens donnés à l'époque de la donation-partage (57.930,63 €) soit 339.127,37 € ;

qu'en conséquence, infirmant le jugement entrepris, la récompense due par Serge X... à la communauté en contrepartie du financement par cette dernière de la soulte dont il était

redevable en contrepartie de l'attribution à son profit des biens immobiliers objets de la donation-partage du 16 avril 1975 doit être chiffrée à 339.127,37 €.

ALORS D'UNE PART QU'il résulte de l'article 1469, alinéa 3, du code civil que, lorsque la récompense doit être égale au profit subsistant, le profit subsistant représente l'avantage réellement procuré au fonds emprunteur, celui-ci se détermine d'après la proportion dans laquelle les fonds empruntés à la communauté ont contribué au financement de l'acquisition ou de l'amélioration du bien propre ; qu'en relevant que la valeur globale de la propriété objet de la donation-partage de 1975 s'élève en pleine propriété au regard des prix d'aliénation et de la valeur actuelle des parcelles restant propriété de Serge X... à la somme de 715.931 €, que le fait que les donateurs se soient réservé l'usufruit des biens donnés jusqu'au décès du dernier vivant d'entre eux n'a pas pour incidence de modifier le calcul de la récompense, que bénéficiaire de la nue-propriété, Serge X... est devenu plein propriétaire des biens donnés au décès du dernier de ses parents et le profit subsistant pour lui, au jour de la liquidation, de cette donation-partage correspond bien à la valeur en pleine propriété des biens donnés, pour décider que dès lors le profit subsistant pour Serge X..., au jour de la liquidation, de la valeur empruntée à la communauté pour financer l'acquisition par le paiement de la soulte des biens donnés dont il est devenu plein propriétaire s'établit, au regard des valeurs en pleine propriété tant à l'époque de la donation qu'à l'époque de la liquidation, à Valeur empruntée (27.441 €) x Valeur actualisée des biens donnés en pleine propriété (715.931 €) / Valeur en pleine propriété des biens donnés à l'époque de la donation-partage (57.930,63 €) soit 339.127,37 €, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

ALORS D'AUTRE PART QU'il résulte de l'article 1469, alinéa 3, du code civil que, lorsque la récompense doit être égale au profit subsistant, le profit subsistant représente l'avantage réellement procuré au fonds emprunteur, celui-ci se détermine d'après la proportion dans laquelle les fonds empruntés à la communauté ont contribué au financement de l'acquisition ou de l'amélioration du bien propre ; qu'il en résulte que lorsque les fonds empruntés ont permis l'acquisition de parts indivises en nue-propriété le profit subsistant doit être calculé sur la seule valeur en nue-propriété du bien ; qu'en relevant que la valeur globale de la propriété objet de la donation-partage de 1975 s'élève en pleine propriété au regard des prix d'aliénation et de la valeur actuelle des parcelles restant propriété de Serge X... à la somme de 715.931 €, que le fait que les donateurs se soient réservé l'usufruit des biens donnés jusqu'au décès du dernier vivant d'entre eux n'a pas pour incidence de modifier le calcul de la récompense, que bénéficiaire de la nue-propriété, Serge X... est devenu plein propriétaire des biens donnés au décès du dernier de ses parents et le profit subsistant pour lui, au jour de la liquidation, de cette donation-partage correspond bien à la valeur en pleine propriété des biens donnés, pour décider que dès lors le profit subsistant pour Serge X..., au jour de la liquidation, de la valeur empruntée à la communauté pour financer l'acquisition par le paiement de la soulte des biens donnés dont il est devenu plein propriétaire s'établit, au regard des valeurs en pleine propriété tant à l'époque de la donation qu'à l'époque de la liquidation, à Valeur empruntée (27.441 €) x Valeur actualisée des biens donnés en pleine propriété (715.931 €) / Valeur en pleine propriété des biens donnés à l'époque de la donation-partage (57.930,63 €) soit 339.127,37 €, quand seule la valeur en nue-propriété des biens devait être prise en compte pour calculer le profit subsistant, peu important que l'exposant soit devenu plein propriétaire par consolidation suite au décès des donateurs, la cour d'appel qui s'est fondée sur la valeur des biens en pleine propriété pour calculer le profit subsistant, a ainsi alloué une récompense d'un montant supérieur à l'avantage réellement

procuré au fonds emprunteur et elle a violé le texte susvisé ;

SECOND MOYEN DE CASSATION

LE POURVOI REPROCHE A L'ARRÊT ATTAQUÉ D'AVOIR infirmant le jugement de ce chef, dit que Serge X... est redevable envers la communauté d'une récompense de 217.000 € au titre du financement de l'édification sur son terrain propre de [...] de la villa et des bâtiments d'exploitation ;

AUX MOTIFS QUE b) Sur la récompense due par Serge X... à la communauté au titre des constructions réalisées sur la propriété de [...] : Il n'est pas contesté par Serge X... que sur le terrain propre lui appartenant sur la commune de [...] la communauté a financé des constructions, en l'espèce une villa et des dépendances agricoles (un hangar de 160 m² et une chambre à atmosphère contrôlée) ; qu'il admet d'ailleurs être redevable envers la communauté d'une récompense à ce titre, dont seul le montant est en débat entre les parties ; que devant l'expert judiciaire les parties ont accepté une valorisation de la villa pour 200.000 € et une valorisation des dépendances pour 17.000 € ; que Serge X... soutient aujourd'hui que la valeur de l'immeuble d'habitation telle que fixée par l'expert comprend la valeur du terrain qui lui appartient en propre et qu'au regard du prix au m² constructible retenu par l'expert, soit 28 €, la valeur du terrain d'une surface de 3.000 m² devrait être déduite pour 84.000 € ; qu'il ne peut qu'être constaté que l'expert judiciaire n'a chiffré que la valeur de la construction ; qu'en effet, dans son rapport précédent du 20 janvier 2009, l'expert a procédé à la détermination du profit subsistant apporté par la construction, retenant une valeur intrinsèque de l'habitation avec son sol d'assiette de 320.000 €, dont il a déduit, après abattement pour nuisances, la valeur du terrain constituant un lot constructible pour 54.600 € compte tenu de l'encombrement du terrain par la construction, pour aboutir à une plus-value de 218.000 € apportée par la construction ; que dans son rapport du 10 août 2015, suivant la mission confiée par la cour laquelle était notamment de réévaluer l'ensemble des éléments pris en compte au titre de l'actif et du passif au vu du précédent rapport, l'expert indique en page 15 de son rapport que la valeur de 218.000 € retenue dans le précédent rapport, au vu des fourchettes de prix de surfaces habitables résultant des ventes réalisées dans le secteur entre 2011 et 2013, de l'évolution de l'indice des prix sur le Tarn et Garonne depuis sa dernière estimation, doit être réactualisée à 192.600 € valeur au 1er trimestre 1994 ; que par ailleurs l'expert a procédé à une évaluation de la seule construction au prix métrique du marché, et, après abattement de 15 % pour tenir compte de la proximité des locaux d'exploitation, il a obtenu une estimation arrondie de 210.000 € de la seule construction ; qu'opérant une moyenne des deux méthodes il a retenu une valeur moyenne de la villa, et ce hors valeur du terrain, de 200.000 € ; qu'il ressort d'ailleurs de l'acte notarié du 25 octobre 2016 produit en pièce 8 par l'intimée que Serge X... a vendu l'ensemble immobilier [...] comprenant la maison d'habitation et les hangars professionnels avec terrain autour et une superficie totale de 1 ha 72 a 42 ca pour un prix global de 320.000 euros, ce qui confirme que la valorisation de l'expert a été réalisée uniquement pour la valeur des constructions hors terrain ; que la réactualisation du calcul de la valeur des constructions telle que proposée par Aimée Y... dans ses dernières écritures pour un montant de 236.000 € au vu de cet acte de vente ne peut néanmoins être retenue dans la mesure où la vente d'octobre 2016 concerne 1 ha 72 a 42 ca de terres de diverses natures et non les 3.000 m² évalués par Serge X... à 84.000 € dans ses écritures ; que dans ces conditions, suivant l'avis de l'expert judiciaire, le profit subsistant pour Serge X... au jour de la

liquidation de l'édification sur son terrain propre de la villa et des bâtiments d'exploitation financés par la communauté, doit être retenu pour $200.000 + 17.000 = 217.000$ € ; que le jugement entrepris doit dès lors être infirmé en ce qu'il a retenu à ce titre au profit de la communauté une récompense de 248.000 €, celle-ci devant être fixée à 217.000 € ;

ALORS QUE pour déterminer l'avantage réellement procuré au patrimoine de l'exposant, il convenait de rechercher la plus-value apportée par la construction financée par la communauté en déduisant de la valeur actuelle du bien, la valeur actuelle du terrain d'après la consistance qu'il avait avant le commencement des travaux ; qu'en constatant que l'expert judiciaire n'a chiffré que la valeur de la construction, qu'il a procédé à une évaluation de la seule construction au prix métrique du marché, qu'il ressort d'ailleurs de l'acte notarié du 25 octobre 2016 produit en pièce 8 par l'intimée que Serge X... a vendu l'ensemble immobilier sis [...] comprenant la maison d'habitation et les hangars professionnels avec terrain autour et une superficie totale de 1 ha 72 a 42 ca, pour un prix global de 320.000 euros, ce qui confirme que la valorisation de l'expert a été réalisée uniquement pour la valeur des constructions hors terrain, pour décider que le profit subsistant pour Serge X... au jour de la liquidation de l'édification sur son terrain propre de la villa et des bâtiments d'exploitation financés par la communauté, doit être retenu pour $200.000 + 17.000 = 217.000$ €, la cour d'appel a violé l'article 1469, alinéa 3, du code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Toulouse , du 31 mai 2017